



#0005003460

## Landwirtschaftliche Flächen mit viel Potenzial

8144 Tobelbad



Kaufpreis: 495.000,00 €

Grundfläche: 14.036,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Thomas Kormann

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

thomas.kormann@rlbstmk.at

+43 664 313 27 90

+43 316 8036 - 2597





## BESCHREIBUNG

Vielseitig nutzbare Landwirtschaft mit Baulandbereichen und Wald in Haselsdorf-Tobelbad!

Nur unweit vom weitläufigen Areal des "AUVA-Reha-Zentrum Tobelbad" und gleichzeitig nur wenige Fahrminuten von Graz entfernt, befindet sich dieses außergewöhnliche landwirtschaftliche Objekt. Die Liegenschaft erstreckt sich – zusammenhängend - über ausgedehnte Wiesen sowie überschaubar große Waldflächen und bietet zudem attraktive Baulandbereiche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Die ausgesprochen attraktive Situierung entlang des Verlaufs der B-70 (Packer Bundesstraße), gleichzeitig nahe dem Ortskern von Tobelbad und zur Grazer Stadtgrenze unterstreicht die Vielseitigkeit des Standortes. Die Autobahn ist schnell erreichbar, was sowohl für den privaten als auch für den geschäftlichen Verkehr von Vorteil ist. Tobelbad bietet überdies eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vielem mehr.

Konfiguration der Grundstücksflächen:

Die Gesamtfläche umfasst insgesamt 14.036 m<sup>2</sup>. Auf die Bereiche der landwirtschaftlich gewidmeten Flächen (Wiesen) entfallen dabei ca. 6.500 m<sup>2</sup>.

Die Waldflächen umschließen eine grundbücherlich definierte Fläche von 4.475 m<sup>2</sup>.

Schließlich erstreckt sich im östlichen Teilbereich der Gesamtliegenschaft – entlang des Straßenverlaufes der B-70 - eine als Bauland mit der Widmung Wohnen Allgemein und der Dichte bis 0,5 ausgewiesene und vielseitig nutzbare Fläche im Ausmaß von ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

**Maklerservice & Bewertung**

Auf dem Grundstück befinden sich gegenwärtig noch diverse bauliche Altbestände, die aber nach wie vor vielseitig genutzt werden könnten. Darunter befinden sich einige Schuppen, Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Geräte sowie ein älteres Wohnhaus. Die öffentliche Anschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist folglich in diesem Bereich bereits gegeben.

Dieses landwirtschaftliche Anwesen in Tobelbad bei Graz verbindet demnach landwirtschaftliche Ambitionen mit exzellenten Entwicklungsmöglichkeiten und vielseitigen Nutzungspotenzialen. Ob als landwirtschaftlicher Betrieb, zukünftiges Wohnbauprojekt oder anderweitige Nutzung - die Voraussetzungen sind ideal für Investoren und Visionäre, die das Potenzial dieser besonderen Liegenschaft erkennen und nutzen möchten.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

### FLÄCHEN

Objektkategorie	Land- und Forstwirtschaft	Grundfläche	14.036,00 m <sup>2</sup>
Nutzung	Gewerbe		
Vermarktungsart	Kauf		
Eigentumsform	Alleineigentum		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	495.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	495.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gaststätten

< 500m: Gasthaus Zeiller

#### Sonstiges

< 500m: OMV Autowäsche

#### Verkehrsanbindung

< 1km: Rehaklinik Tobelbad

#### Gesundheit

< 1km: Rehabilitationsklinik Tobelbad

#### Bildung

< 500m: Volksschule





GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

[Gesamtansicht Landwirtschaft Tobelbad-Haselsdorf](#)

